

IHRE GEFÖRDERTE UND STEUERLICH
BEGÜNSTIGTE ERTRAGSIMMOBILIE

VARIANTE KREDITZEICHNUNG
1,50 % KOMMANDITANTEILE

mit System zu **mehr**

Immobilien- ertrag



- ✓ Baukostengarantie
- ✓ Erstvermietungsgarantie
- ✓ Nicht rückzahlbarer Förderungszuschuss
- ✓ Begünstigte Abschreibung 1/15 AfA

Josef-Pock-Straße 1-3 |
8051 Graz | TRANCHE 2023

Bauherrenmodell N°492
Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes
Investment.

SICHERHEITENOPTIMIERUNG

- persönliche Firmenbucheintragung, Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**)
- neben den Gestehungskosten einer Immobilie fallen auch Nebenkosten wie Grunderwerbsteuern, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitzinsen usw. an. **Diese rund 10% Nebenkosten sind enthalten**

➔ **Entscheidungen treffen Sie als Eigentümer:in, die Arbeit überlassen Sie den Profis!**

- **Nebenkosten** gemäß Wartungserlass 2021 für Instandhaltungs- und Reparaturkosten zzgl. Kosten für Verwaltung sowie Rücklage für Leerstehung und Mietausfall sind eingerechnet
- IFA gewährleistet die komplette Umsetzung inkl. rechtlicher, wirtschaftlicher und steuerlicher Betreuung, Finanzierung, Förderung u.a.m. bis zur professionellen und nachhaltigen Vermietung und Verwaltung mit der Erfahrung aus rd. 490 Projekten

STEUEROPTIMIERUNG

- Abschreibungen von Aufwendungen führen zu sofortigen Steuerbegünstigungen und reduzieren Ihren tatsächlichen Eigenaufwand
- anstelle der üblichen Normalabschreibung auf 67 Jahre (1,5% p.a.) wird eine **beschleunigte Abschreibung auf 15 Jahre (6,7% p.a.)** beansprucht. Diese führt zu einem rund 100% höheren Nettoertrag während der Begünstigungsphase

Beispiel: beschleunigte Abschreibung.

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.
Nettoeinnahmen minus Steuerzahlung		40.816 -4.088
Nettoeinnahmen nach Steuer		36.728
AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
Nettoeinnahmen plus Steuerersparnis		40.816 43.657
Nettoeinnahmen nach Steuer		84.473

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Kommanditanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Kommanditanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Gesellschafterversammlung. Alle Zahlen in Euro.

FÖRDEROPTIMIERUNG

- der Förderzuschuss (10 Jahre) beträgt rund 0,63€/m² der Wohnnutzfläche pro Monat

ERTRAGSOPTIMIERUNG

- aufgrund der Förderbestimmungen darf während der Förderungslaufzeit von Mieter:innen nur eine reduzierte Miete von rund 9,05 pro m² Nutzfläche zzgl. Küche verlangt werden
- die durchschnittlichen Mieten liegen lt. Gutachten einer renommierten Maklergesellschaft aktuell bei rund 10,52€/m²

➔ **Die für die Mieter:innen günstigere geförderte Miete führt dabei zwangsläufig zu einer wesentlich höheren Vermietungsstabilität. Der Vermietungsgrad liegt in der Regel bei IFA-Bauherrenmodellen bei rund 97%.**

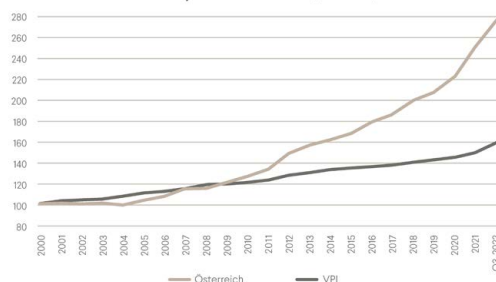
VERWERTUNGSSZENARIO

Alternativ zu einer langfristigen Vermietung ist für die Investor:innen des Bauherrenmodells N°492 eine Möglichkeit vorgesehen, welche hinsichtlich der erwarteten Preisdynamik von Immobilien eine interessante Option darstellt:

Realisierung der Wertschöpfung durch Wohnungseigentumsbegründung und Verkauf der Einzelwohnungen samt Tiefgaragen-Plätzen oder Verkauf der gesamten Liegenschaft. Die Investoren:innen beschließen dies ggf. ab Erreichung des steuerlichen Totalgewinns mit einfacher Mehrheit.

Anteilmäßige Aufteilung des Verkaufserlöses an die Investor:innen innerhalb von zwei Jahren ab Verwertungsbeschluss geplant.

Wohnimmobilienpreisindex und VPI (Inflation) 2000 bis 2022



Quelle: OeNB. Zur Berechnung dieses Index dient der Quadratmeterpreis in Euro für neue und gebrauchte Eigentumswohnungen sowie für Einfamilienhäuser.

das zahlenbild

GROSSNUTZENDARSTELLUNG

Kommanditanteil:	1,50 %
Steuerprogression:	50%
Gesamtinvestitionskosten inkl. aller Nebenkosten:	182.548
inkl. Bankdarlehen:	109.178

Berechnung Kreditzeichnung

Josef-Pock-Straße 1-3 | 8051 Graz | TRANCHE 2023

Berechnungszeitraum Bauphase + Ertragsphase
(begünstigte Abschreibung)

Jahr	Eigenaufwand/ Zufluss Brutto	+/- Steuer	Eigenaufwand/ Zufluss Netto
2023	-24.457		-24.457
2024	-24.457	9.075	-15.382
2025	-31.184	6.383	-24.802
2026	-10.091	5.430	-4.661
2027	-9.984	4.710	-5.274
2028	-9.984	4.483	-5.501
2029	-9.872	4.303	-5.569
2030	-9.872	4.062	-5.811
2031	-9.823	3.869	-5.954
2032	-9.823	3.644	-6.179
2033	-9.703	3.437	-6.266
2034	-9.703	3.162	-6.541
2035	-1.055	2.939	1.885
2036	3.145	2.692	5.837
2037	3.274	2.703	5.976
2038	3.274	2.638	5.912
2039	3.408	-302	3.106
2040	3.760	-1.704	2.056

Förderphase 2026 – 2040

Alle Zahlen
in EUR.

tatsächlicher Eigenaufwand

Summe	-153.148	61.523	-91.625
--------------	----------	--------	----------------

durchschnittlicher Eigenaufwand in der Finanzierungsphase (2026-2035)

pro Jahr	8.991	6.219
pro Monat	749	518

wertgesichertes, arbeitsfrei-
es Zusatz Einkommen
+ Immobilienwert ab 2041

Ihre Rendite*

*Mieteinnahmen 2041 nach Nebenkosten
bezogen auf den Eigenaufwand bis 2040
vor persönlicher Steuer

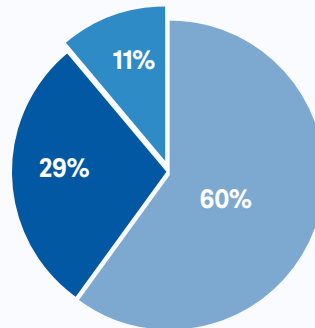
3.941

4,3 %

Ihr Eigenaufwand 2023 – 2040 beträgt netto 2.891 je m²
ertragsbewerteter Wohnnutzfläche.

Bauphase 2023 – 2025

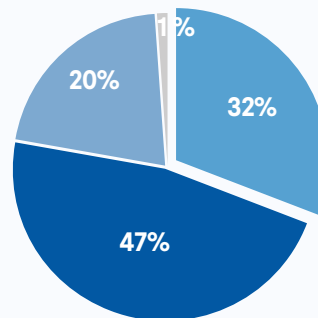
Aufteilung des Gesamtaufwandes
ab Beginn der Finanzierungsphase



- 29% Eigenaufwand
- 11% Steuerrückfluss
- 60% Bankdarlehen

Aufteilung des Gesamtinvestments nach der
Finanzierungsphase. Kumulierter Eigen-
aufwand von 2023 – 2040

91.625



- 47% Eigenaufwand kumuliert
- 32% Steuerrückfluss
- 20% Mieten bereinigt um Zinsaufwand
- 1% Zuschüsse

Durch die Immobilie mit System erhalten Sie ein wertgesichertes, arbeitsfreies Zusatz Einkommen für Generationen und genießen den Effekt der Immobilie zum halben Preis.

Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Kommanditanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Kommanditanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Gesellschafterversammlung. Alle Zahlen in Euro.

informationen

ZUM OBJEKT

- Abbruch und Neubau
- 2.113 m² ertragsbewertete Nutzfläche
- 32 Wohnungen (von 41 m² bis 80 m²)
- **Baugenehmigung und Förderzusicherung erteilt**
- voraussichtlicher Baubeginn Frühjahr 2023
- geplante Fertigstellung Winter 2024



Die „Josef-Pock-Straße 1-3“ liegt im Grazer Bezirk Gösting nördlich der Altstadt, nahe der Mur und umgeben von herrlichen Naherholungsgebieten.

Eine angenehme und beliebte Wohngegend und dank der leistbaren Mieten im geförderten Wohnbau sehr nachgefragt.

IHR BERATER



Herbert Kokol | BLOOM Vermögenentwicklung
IFA Premium Partner 2022
Marxergasse 17 | 1030 Wien
+43 664 833 4433 | herbert.kokol@bloom.at | www.bloom.at

Josef-Pock-Straße 1-3 | 8051 Graz | TRANCHE 2023

Bauherrenmodell N°492

Ihr gefördertes und steuerlich begünstigtes Investment.



AKTUELLE ZAHLEN ZUR IFA AG

- **492** realisierte Immobilienprojekte
- **2,64 Mrd. Euro** Projektvolumen bisher umgesetzt
- **300 Mio. Euro** Projektvolumen aktuell in Entwicklung
- **7.800** zufriedene Investor:innen

VERSPROCHEN - GEHALTEN

2020 BIS 2022 WURDEN 21 PROJEKTE FERTIGGESTELLT UND AN BAUHERR:INNEN ÜBERGEBEN

- + **0,72 %** mehr vermietbare Fläche geschaffen
- + **2,76 %** Investitionsvolumen
- + **6,01 %** höhere Mieterträge realisiert



Diese Kurzinformation dient reinen Werbezwecken und nicht als Angebot zum Kauf von Kommanditanteilen. Die Darstellungen in der Kurzinformation und insbesondere die enthaltene Großnutzendarstellung dienen Anschauungszwecken, sind stark vereinfacht dargestellt und haben keine rechtliche Verbindlichkeit. Grundlage für den Erwerb von Kommanditanteilen sind ausschließlich die Dokumentation, die abgeschlossenen Verträge sowie die Beschlüsse bei der konstituierenden Gesellschafterversammlung. Alle Zahlen in Euro.